



# Stadtgemeinde FÜRSTENFELD

## TEILBEBAUUNGSPLAN „AUTOMEILE“

Plan, Wortlaut und Erläuterungsbericht

### 5. Änderung „Betriebsareal 3“ - ENDBESCHLUSS

# VERORDNUNGSWORTLAUT

## TEILBEBAUUNGSPLAN „AUTOMEILE“

Gemäß den §§ 27 u. 28, insbesondere § 27 Abs. 1 a, in Verbindung mit den §§ 29, 31 und 38 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung vom 27.05.2003 den Teilbebauungsplan "Automeile" beschlossen. Der Teilbebauungsplans „Automeile“ ist seit 18.12.2003 rechtskräftig. Die 1. Änderung wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in der Gemeinderatsitzung vom 12.03.2008 beschlossen und ist seit 09. April 2008 rechtskräftig. Die 2. Änderung wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld am 17.01.2011 gemäß StROG 2010 beschlossen und ist mit 09.03.2011 in Rechtskraft erwachsen. Die 3. Änderung wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld am 13.12.2016 gemäß StROG 2010 beschlossen und ist mit 06.01.2017 in Rechtskraft erwachsen. Die 4. Änderung wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld am 26.06.2019 gemäß StROG 2010 beschlossen und ist mit 27.08.2019 in Rechtskraft erwachsen.

### 5. Änderung

Die nunmehr geplante 5. Änderung des Teilbebauungsplanes „Automeile“ liegt im öffentlichen Interesse und ist aufgrund folgender geänderter Planungsvoraussetzungen erforderlich:

Durch die aufgrund des derzeit geltenden Standes des Stmk. BauG idF LGBI 73/2023 gelten nach § 89a „Sondervorschriften für Handelsbetriebe und Einkaufszentren“ hinsichtlich der Errichtung von Kfz-Stellplätzen. Weitere Änderungserfordernisse ergeben sich aus § 8 Stmk. BauG idF LGBI 73/20023 hinsichtlich der Einschränkung der Bodenversiegelung und die Ausführung von Kfz-Stellplätzen aus Gründen des Klimaschutzes.

Ein weiterer – im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde Fürstenfeld liegender – Änderungsgrund ist die Erhöhung der Baukörperhöhe und damit die Ermöglichung eines größeren Baukörpervolumens auf gleicher Grundfläche, um wiederum der Bodenversiegelung entgegenzuwirken.

## § 1 Rechtsgrundlage

Die Erstellung des Teilbebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 40 sowie des § 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (Stmk. ROG) 2010 idgF LGBl 73/2023.

### § 1b Verordnungswortlaut und Plandarstellung

Der Teilbebauungsplan "Automeile" basiert auf dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fürstenfeld im Verfahrensstand (VF) 1.00. Der gesamte Verordnungswortlaut und die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes sind daher auf diese Verordnung abgestimmt. Der Wortlaut enthält ergänzende Bestimmungen zur zeichnerischen Darstellung.

Der Teilbebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung, GZ: TBPL\_Automeile\_5. Änderung\_28022024, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Klaus Richter.

## § 2 Festlegung des betroffenen Gebietes

Der Teilbebauungsplan „Automeile“ erstreckt sich nach dem derzeitigen Katasterstand (Okt. 2023) auf die Grundstücke bzw. Teilfläche der Grundstücke Nr. 1582/2, 1582/3, 1582/4, ~~1582/5\*~~, 1582/6, ~~1582/7\*~~, 1582/11 (tw.), 1582/13, 1582/14, 1582/20; KG 62212 Fürstenfeld, im Gesamtausmaß von ca. 80.000 m<sup>2</sup>. (\*Anm.: Die gestrichenen Grundstücksnummern sind aufgrund von Grundstückszusammenlegungen nicht mehr vorhanden).

Gegenstand der 2. Änderung sind die Grundstücke mit der Nr. 1582/4, 1582/5, 1582/6, 1582/7; KG Fürstenfeld; DKM Stand April 2010. Gegenstand der 3. Änderung ist das Grundstück mit der Nr. 1582/7. Gegenstand der 4. Änderung ist das Grundstück Nr. 1582/2; KG Fürstenfeld, DKM Stand Okt 2018.

Gegenstand der 5. Änderung ist das Grundstück 1582/6 KG 62212 Fürstenfeld; DKM Stand Oktober 2023.

Die betroffene Fläche des Teilbebauungsplanes ist gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als Sanierungsgebiet – Einkaufszentrum 2 (E2) bzw. Bauland der Kategorie Einkaufszentrum 2 (EZ 2) gewidmet.

Im Zonierungsplan wurden für die Ersterstellung und weitere Änderungen des Teilbebauungsplanes für den betreffenden Bereich folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

- Aufschließungserfordernisse:
  - Bebauungsplan
  - Hochwasserfreistellung HQ 100
  - [Schleppkurvennachweis](#)

Im Zonierungsplan als Teil des Wortlautes des nunmehr rechtsgültigen Flächenwidmungsplanes 1.00 der Stadtgemeinde Fürstenfeld sind für das Gebiet „B17-04r“ keine Aufschließungserfordernisse ausgewiesen und wird auf den bereits rechtsgültigen Teilbebauungsplan „Automeile“ verwiesen.



Das Flächenausmaß beträgt für:

Grst.-Nr. 1582/2, 1582/3

Teilfläche 1 - Einkaufszentreinheit: ca. 17.700 m<sup>2</sup>

Bestehend aus zwei Einkaufszentreinheiten

Einheit 1 Einkaufszentrenkategorie E2

Einheit 2 Einkaufszentrenkategorie EZI

Grst.-Nr. 1582/4

Teilfläche 2 - Einkaufszentreinheit Kategorie 2 ca. 22.800 m<sup>2</sup>

Bestehend aus einer Einkaufszentreinheit

Grst.-Nr. ~~1582/5~~, 1582/6, ~~1582/7~~

Teilfläche 3 - ~~Einkaufszentreinheit Kategorie 2~~ ca. 19.400 m<sup>2</sup>

~~Bestehend aus einer Einkaufszentreinheit~~

Die Servitutzufahrt erfolgt über die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grst.-Nr. 1582/11 (tw.), 1582/14 (tw.), 1582/20 (tw.); KG Fürstenfeld. Diese Flächen sollen wie im Plan dargestellt als öffentliche Verkehrsfläche „Verk“ ausgewiesen werden.

Die Abgrenzung der Grundstücke und der verschiedenen Widmungskategorien ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

### § 3 Festlegungen für den Planungsraum

#### (1) Verwendungszweck der Bauten und Objekte:

Für die Teilfläche 1 (Betriebsareal 1): Grundstück Nr. 1582/3: Nutzungen, welche im Rahmen der Kategorie "Einkaufszentrum I" gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. und Grundstück Nr. 1582/2, welche im Rahmen der Kategorie "Einkaufszentrum 2" gemäß Stmk. der Kat StROG 2010 idgF zulässig sind.

Für die Teilfläche 2: Grundstücke Nr. 1582/4 (Betriebsareal 2): Nutzungen, welche im Rahmen der Kategorie "Einkaufszentrum 2" gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. zulässig sind.

Für die Teilfläche 3 der Grundstücke Nr. ~~1582/5~~, 1582/6, ~~1582/7~~ (Betriebsareal 3): Nutzungen, welche im Rahmen der Kategorie „Einkaufszentrum 2“ gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. zulässig sind.

#### (2) Zulässige Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen:

Gemäß des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur sind für das Regionale Zentrum Fürstenfeld die maximalen Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen pro Betrieb in der Kategorie Einkaufszentrum 2 einzuhalten. Weiters gelten die Nutzungsbestimmungen für Einkaufszentren gemäß § 31 StROG 2010 idgF.

(3) Bebauungsdichte:

Die Bebauungsdichte beträgt gemäß dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan: 0,5 - 1,0

(4) Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad wird für die Teilflächen 1 und 2 mit maximal 0,4 festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird für die Teilfläche 3 mit maximal 0,6 festgelegt.

(5) Grundstücksabstände:

Lt. Baugrenzlinien. Abstände gemäß Stmk. Baugesetz § 13 i.d.g.F. sind einzuhalten.

(6) Entfall

(7) Geschosszahl:

Teilfläche 1 - Einkaufszentren (EZI) bzw. (E2): max. 2 Geschosse

Teilfläche 2 - Einkaufszentren 2 (E2): max. 2 Geschosse

Teilfläche 3 - Einkaufszentren 2 (E2): max. 3 Geschosse

(8) Gebäudehöhe:

Teilflächen 1 und 2:

Für Hauptgebäude hat die geringste Gebäudehöhe 3,00 m, die maximale Gebäudehöhe 9,50 m, für Nebengebäude die geringste Gebäudehöhe 2,50 m, die maximale Gebäudehöhe 4,00 m zu betragen.

Teilfläche 3:

Für Hauptgebäude hat die geringste Gebäudehöhe 3,00 m, die maximale Gebäudehöhe 18,00 m zu betragen.

(9) Einfriedungen:

Abzäunungen sind auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken. Es sind ausschließlich ortsübliche Zäune bis 1,50 m erlaubt. Auch Maschendrahtzäune, Pflanzenzäune bis maximal 1,60 m, wenn sich die Pflanzenachse im Abstand von mindestens 80 cm zur Grundgrenze befindet, sind möglich. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Die Einfriedungen dürfen nicht mit Werbungen versehen werden.

(10) Ver- und Entsorgung:

Leitungen sind generell unterirdisch zu führen.

(10.1) Die Kanal- und Wasserversorgung hat über das vorhandene öffentliche Netz zu erfolgen.

(10.2) Erforderliche Leitungsverlegungen für Versorgungsleitungen sind im Bauverfahren abzuhandeln.

(10.3) Bei Planung von zukünftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf nach Möglichkeit auf öffentlichem Gut vorzusehen.

(10.4) Kontroll- und Putzschächte zum Anschluss eines Grundstückes sind an der Grundstücksgrenze zu situieren.

(11) Meteor- und Oberflächenwässer:

(11.1) Meteor- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen oder es ist nach einer wasserrechtlichen Bewilligung die Ableitung in einen öffentlichen Vorfluter vorzusehen. Für eine geordnete Versickerung bzw. Ableitung der Niederschlagswässer ist im Zuge des Bauverfahrens ein Gesamtentsorgungskonzept vorzulegen.

(11.2) Die im Planungsbereich versiegelte Fläche ist möglichst gering zu halten, damit die Grünflächen einen ausreichenden Wasserrückhalt gewährleisten können und die Vorfluter nicht übermäßig stark belastet werden.

(12) Erschließung und Verkehrsflächen:

(12.1) Die Wege und Verkehrsflächen, sowie die Grundstückszufahrten sind vom Konsenswerber zu befestigen und staubfrei auszubilden.

~~(12.2) Entfall~~

~~(12.3) Flächen für den ruhenden Verkehr sind gem. Stmk. §§ 89 und 89a Stmk. Baugesetz i.d.g.F. vorzusehen. Entsprechend der Regelungen des § 89, Abs. 2 Stmk. BauG ist bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren alle Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in baulichen Anlagen derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsebenen überlagert werden.~~

~~Werden bauliche Anlagen mit lediglich zwei Nutzungsebenen ausgeführt, muss die obere Ebene als Geschoß mit einer Mindestraumhöhe von 2,10 m ausgeführt sein; ausgenommen davon ist die Nutzung der oberen Ebene für das Abstellen von Kraftfahrzeugen.~~

~~Die Situierung der Abstellplätze für Kfz hat innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzlinien zu erfolgen.~~

~~(12.4) Entfall~~

~~(12.5) Entfall~~



~~(13) Gebäudeformen~~

~~Die innerhalb der Baugrenzlinien dargestellten Baukörper stellen keine verbindliche Festlegung einer Baukörpersituierung, sondern lediglich eine schematische Darstellung einer möglichen Bebauung dar.~~

~~(14) Dachform/Dachdeckung/Dachneigung~~

~~Flachdächer, geneigte Satteldächer bis 30° Dachneigung. Keine großflächigen Blech- und Wellernitdeckungen.~~

Flachdächer sind zu begrünen (zumindest extensive Begrünung), damit große Dachflächen bei Starkregenereignissen einen Wasserrückhalt gewährleisten können und die Vorfluter nicht übermäßig stark belasten.

## § 4 Gestaltung der Baukörper

Für die Fassaden- und Baukörpergestaltung werden folgende Festlegungen getroffen:

Fassadenmaterialien: Verputzte Fassaden, Holzfassaden, metallische Plattenverkleidungen, begrünte Fassaden, großformatige Verglasungen, Lamellenkonstruktionen, matte, nicht glänzende Materialien,

Fassadenfarben: Gedeckte oder dunkle, keine grellen Farbtöne, Fassadenbegrünungen.

Dachform: Flachdächer für Hauptdächer. Für additiv an Hauptbaukörper angehängte Dächer sind auch Pultdächer mit Abstrebungen/Abhängungen zulässig.

Dacheindeckung: Flachdächer von Hauptbaukörpern sind – sofern sie nicht als genutzte Dächer ausgeführt werden - als Gründächer mit zumindest extensiver Begrünung auszubilden.

## § 5 Gestaltung von Freiflächen

(1) Vegetation entlang des Entlastungsgerinnes vom Hühnerbach:

Die Vegetation entlang des Hühnerbaches ist zu erhalten. Der 10 m breite Uferstreifen entsprechend den Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes ist gegeben. Um abflussverschärfende Maßnahmen zu vermeiden, naturnahe Strukturen wiederherzustellen und Einträge zu vermindern legt die Stadtgemeinde Fürstenfeld großen Wert darauf, diesen Uferstreifen auch weiterhin zu erhalten.

(2) Grünanlagenplanung:

Zufahrtswege und Parkplätze sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen entlang der B319 von je einem Baum je max. 8

Stellplätzen und nördlich angrenzend durch je einen Baum je max. 12 Stellplätzen in kleinteilige Bereiche zu gliedern.

(3) **Grünstreifen:**

Auf einem Grünstreifen zwischen Bundesstraße B319 und dem Planungsbereich sind Bepflanzungen in lockerer Form, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, als Blendschutz anzuordnen. Die Lage dieses Grünstreifens ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

(4) **Strauch- und Heckenpflanzungen:**

Strauch- und Heckenpflanzungen sollen vornehmlich aus attraktiven, heimischen Blütensträuchern bestehen. Thujen oder andere nicht heimische Nadelgehölze sind von vornherein auszuschließen.

(5) **Schonung des Baumbestandes:**

Die vorhandenen Bäume an der Grenze zum benachbarten Grundstück Nr. 1499/7 sind zu erhalten und vor Bauschäden zu bewahren, andernfalls sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## **§ 6 Versiegelungsgrad**

Der Versiegelungsgrad wird mit 75 % festgelegt.

## **§ 7 Sonstige Bewilligungen**

Dieses Verfahren ersetzt nicht die erforderlichen baubehördlichen und sonstigen Bewilligungen. Insbesondere wurde ein wasserrechtliches Bewilligungsverfahren zur Genehmigung der erforderlichen Maßnahmen zur Schaffung der ausreichenden Hochwasserfreistellung durchgeführt.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Die Verordnung über den Teilbebauungsplan „Automeile - 5. Änderung“ tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Planverfasser:



Arch. DI Klaus Richter

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister



Franz Jost





# TEILBEBAUUNGSPLAN

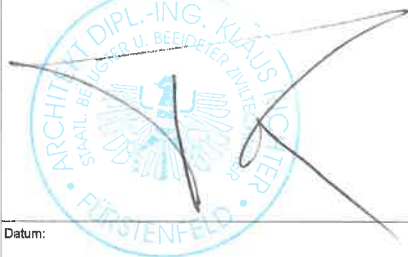
Gemeinde:

## Gemeinde Fürstenfeld

Projekt:

## Teilbebauungsplan "Automeile"- 5.Änderung

Planverfasser:



Datum:

Gemeinde:



Datum:

21.03.2024

Datum:

Planinhalt:

### Teilbebauungsplan

| GZ.                                  | Index                   |
|--------------------------------------|-------------------------|
| TBPL_Automeile_5.Änderung_28.02.2024 | 0                       |
| Gez.: DI Posch                       | Maßstab: 1:1000, 1:2500 |
| Datum: 28.02.2024                    |                         |



## RICHTERARCHITEKTUR

RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



bismarckstrasse 12, 8280 fürstenfeld , tel.: 03382/53344 fax: 53344 dw33  
e-mail: office@richter-architektur.at homepage: richter-architektur.at

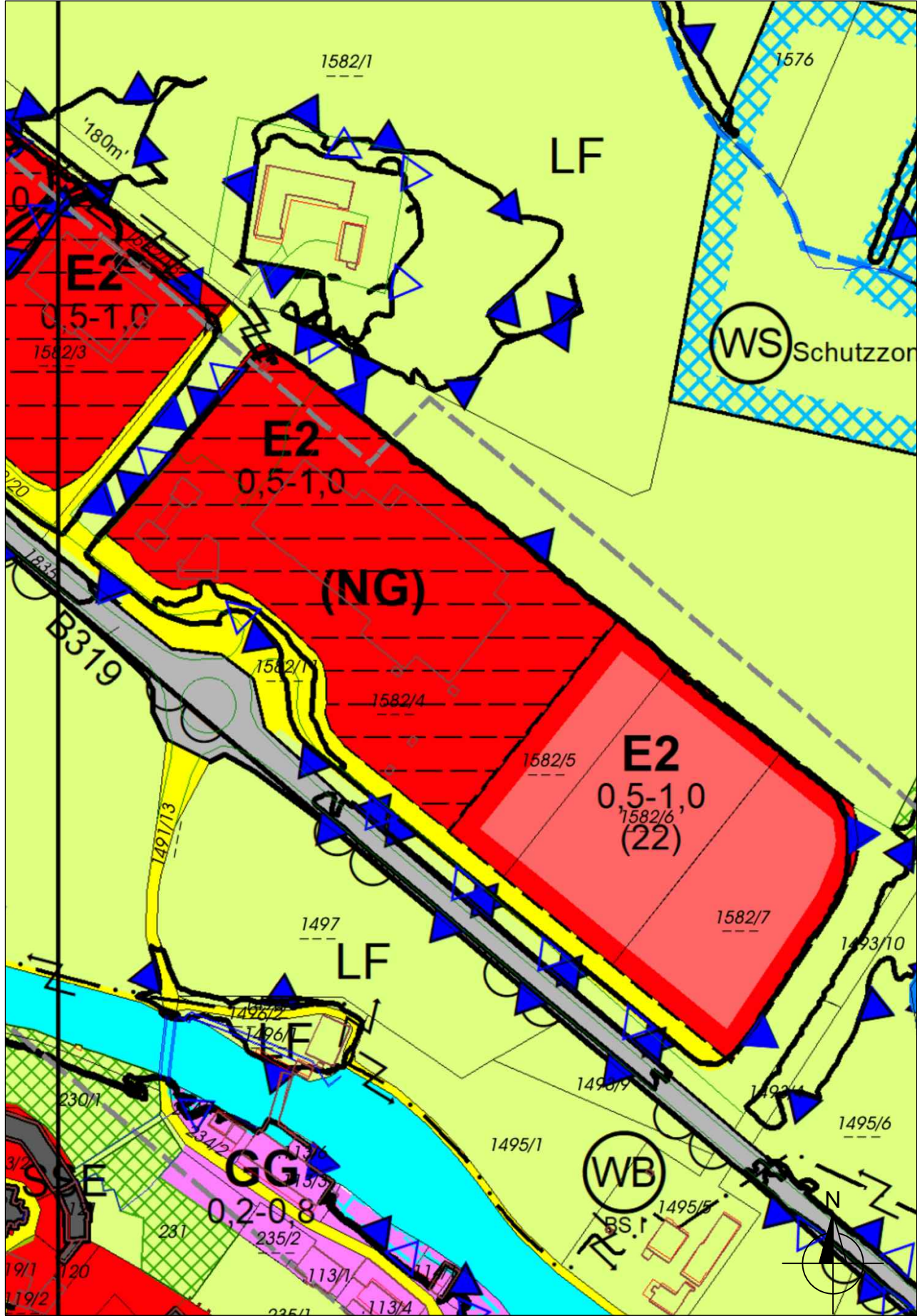
Legende - Nutzungsschablone:

- a) rechtsgültige Widmung
- b) max. Bebauungsdichte
- c) max. Geschößanzahl
- d) zulässige Bebauungsweise
- e) max. Bebauungsgrad
- f) max. Gesamthöhe
- g) max. Versiegelungsgrad

Legende:

- Grenze des Planungsgebietes
- Baugrenzlinie
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Allgemeine Fläche - Grünflächen
- Allgemeine Fläche - bebaubare Fläche
- Geplante Verkehrsflächen - Straße/Fahrrad/Fußweg
- Geplante Verkehrsflächen - KFZ Stellplätze
- HQ100 ABU 2011
- HQ30 ABU 2011
- Höhenschichtlinien
- Baumbepflanzungsgebot
- Bestehende Bäume

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



TEILBEBAUUNGSPLAN

Gemeinde: **Gemeinde Fürstenfeld**

Projekt: **Teilbebauungsplan "Automeile" - 5. Änderung**

Planer/Planer:

Datum:

Planinhalt: **Teilbebauungsplan**

ICZ: **TBP\_Automeile\_5. Änderung\_28.02.2024**

Index: **0**

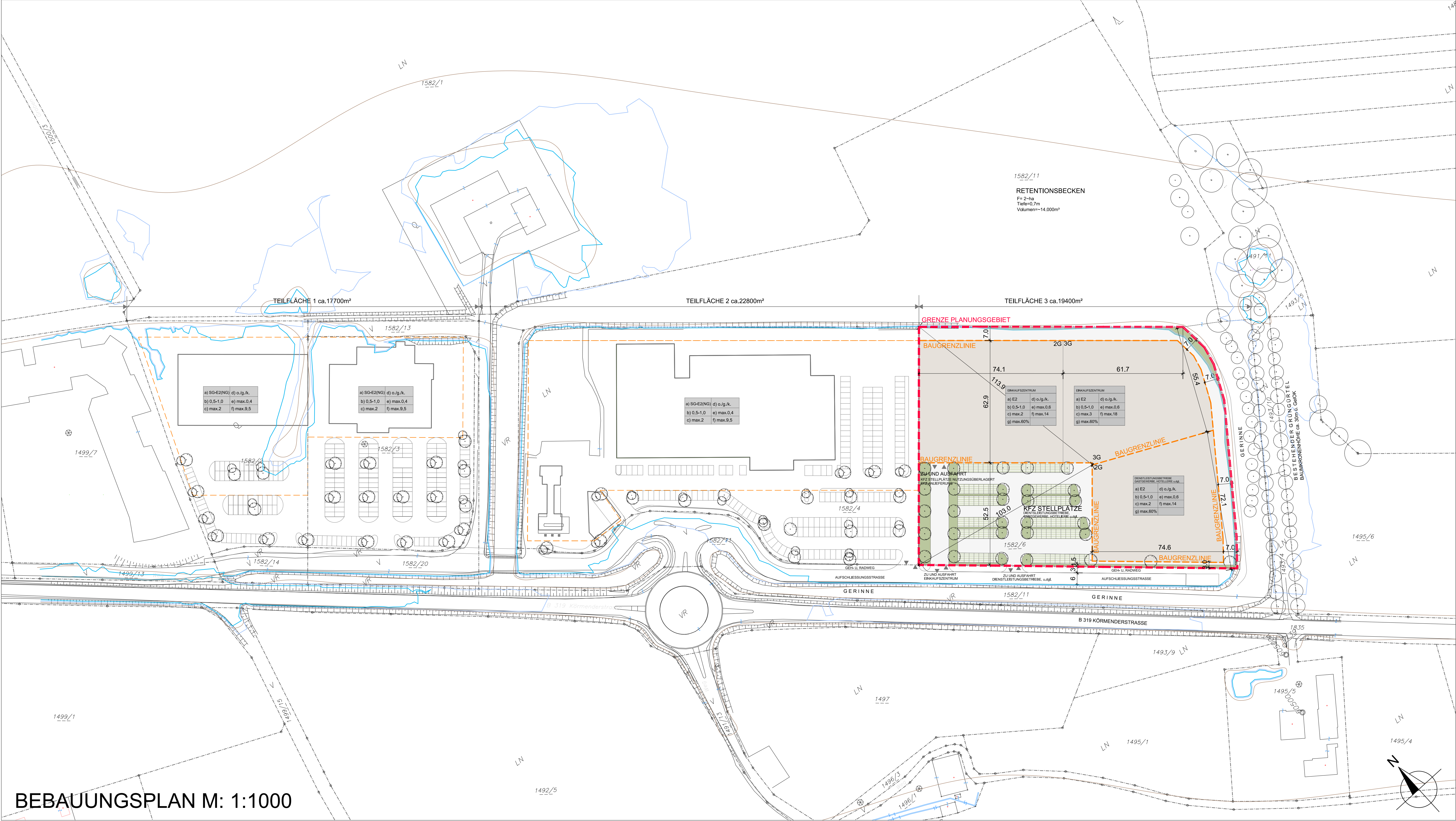
Gez.: **Dr. Pisch**

Datum: **28.02.2024**

Maßstab: **1:1000, 1:2500**

 **RICHTERARCHITEKTUR**  
RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

bismarckstrasse 12, 8280 Fürstenfeld, tel.: 03382/53344 fax: 53344 dw33  
e-mail: office@richter-architektur.at homepage: richter-architektur.at



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1.) Allgemeines

Die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes, mit den Grundstücken Nr. 1582/2, 1582/3, 1582/4, 1582/5, 1582/6, 1582/7, 1582/11, 1582/13, 1582/14, 1582/20; KG Fürstenfeld, bildet der Flächenwidmungsplan VF 3.00 und dessen Änderung VF 3.29 und VF 0.16 der Stadtgemeinde. Zugrundeliegender digitaler Kataster BEV-DKM mit Stand Okt. 2018.

Gemäß § 27 Abs.1a StROG 1974 bzw. §40 Abs. 4 i.d.g.F. sind zur Errichtung von Einkaufszentren jedenfalls Bebauungspläne aufzustellen. In der Bebauungsplanung sind die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl. Nr. 35/1988 bzw. LGBl. Nr. 25/2004 bzw. LGBl. Nr. 58/2011 idgF umzusetzen.

Der Bebauungsplan gemeinsam mit dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung stellt ein Raumordnungserfordernis zur Errichtung von Einkaufszentren dar (siehe oben). Es wird dadurch eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung ggst. Grundstücke erreicht.

Der ggst. Bebauungsplan behandelt das Vorhaben im Rahmen der Kategorie "Einkaufszentrum 2" gemäß Stmk. Raumordnungsgesetzes StROG 2010 i.d.g.F. zu nutzen, und die für diese Nutzung erforderlichen Freiflächen am Grundstück vorzusehen.

Weiters soll die verkehrstechnische Erschließung sowie die Zu- und Abfahrt zu ggst. Grundstücken mit einer Einkaufszentrumswidmung geregelt werden.

Damit sich die Baukörper und sonstige bauliche Anlagen in das Landschaftsbild einfügen, bzw. die Störung des Orts- und Landschaftsbildes hintangehalten werden kann, wurden entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und der Gestaltung von Freiflächen besonderes Augenmerk geschenkt.

Aufgrund der neuen Erkenntnisse aus der Hochwasserabflussuntersuchung ABU 2008 und der Aktualisierung 2011 wurde die Zonierung zurückgestellt und nunmehr das gemäß FWP-Änderung VF 3.29 bzw. FWP-Änderung VF 0.16 ausgewiesene Sanierungs-erfordernis bzw. Aufschließungserfordernis der Hochwasserfreistellung HQ100 festgelegt.

„Eine Hochwasserfreistellung HQ-30 ist aufgrund der wasserrechtlichen Genehmigung lt. rechtsgültigem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Fürstenfeld vom 10.08.2007 gegeben. Die erfolgte Geländeanhebung sowie die Errichtung eines Retentionsbeckens auf ggst. Grundstück stimmen mit der erteilten wasserrechtlichen Bewilligung (Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Fürstenfeld vom 10.2.2005) überein. Aufgrund der aktualisierten Hochwasserabflussberechnung aus dem Jahr 2011 ist im Bereich der Teilfläche 1 eine kleinräumige Beeinträchtigung des Hochwasserabflussbereiches HQ30/HQ100 gegeben und im Teilbebauungsplan ersichtlich gemacht. Das Sanierungserfordernis der Hochwasserfreistellung ist im Flächenwidmungsplan festgelegt.



Die ggst. Änderung des TBPI hat keine Auswirkungen auf die Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

#### 4. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Ersichtlichmachung der geänderten Hochwasseranschlaglinien aus der aktualisierten Hochwasserabflussuntersuchung von 2011.

## **2.) Bedarfslage**

Die Stadt Fürstenfeld ist als Regionales Zentrum ausgewiesen. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Regionalen Zentren beträgt mindestens 20 km (Jennersdorf) bzw. 28 km (Güssing), 30 km (Feldbach und Hartberg). Durch die geografische Lage im oststeirischen Hügelland wird die Zentrumsfunktion auf Grund der Geländeform (Hügelzüge zwischen benachbarten Regionalen Zentren) zusätzlich aufgewertet, dies insbesondere im Bezug auf die Erreichbarkeit für die Bevölkerung in Anbetracht des Aufwandes an Zeit, Energie und Kosten.

Aus o.a. Gründen hat die Stadt Fürstenfeld in ihrer Funktion als Regionales Zentrum die Bedürfnisse der Nahversorgung wie auch jene, die aus ihrer Funktion als Regionales Versorgungszentrum hervorgehen, zu decken. In dieser Hinsicht ist ein Bedarf an Einkaufszentren der Kategorie "Einkaufszentrum I" und "Einkaufszentrum II" als erforderlich anzusehen. Des Weiteren entspricht die Errichtung von Einkaufszentren zur Versorgung der Bevölkerung den langfristigen Entwicklungszielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, wie auch denen des Siedungsleitbildes.

Geeignete Standortvorsorgen und Entwicklungsmaßnahmen zur Sicherung bzw. Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Handel- und Dienstleistungssektor) sind gemäß §1 Abs. 2 des Entwicklungsprogramms zur Versorgungs-Infrastruktur, LGBl. Nr. 35/1988 bzw. [LGBl. Nr. 25/2004](#) bzw. [LGBl. Nr. 58/2011](#) idgF zu treffen. Dies wird durch ggst. Vorhaben erreicht.

Ein erweitertes Angebot durch Einkaufszentren würde die Attraktivität des regionalen Zentrums Fürstenfeld erhöhen. Ggst. Einkaufszentrengebiet wäre somit eine Bereicherung für die Stadt Fürstenfeld, würde das Angebotsspektrum vergrößern und zu einem Kaufkraftzufluss führen. Durch die Nähe des Einkaufszentrengebietes zum zentralörtlichen Kerngebiet könnte das erhöhte Käuferaufkommen für das Stadtzentrum Fürstenfeld durchaus positive Auswirkungen haben.

Eine ausreichende wie auch hochrangige Verkehrserschließung ist durch die Anbindung der Zufahrtsstraße zu den Einkaufszentren an die B319 gegeben.

## **3.) Verkaufs- und Gesamtbetriebsfläche**

Auf Grund der gegebenen Gesetzeslage, des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl. Nr. 35/1988 bzw. [LGBl. Nr. 25/2004](#) bzw. [LGBl. Nr. 58/2011](#) idgF, in Verbindung mit § 2 des Landesentwicklungsprogramms 1977, LGBl. Nr. 53/1977 i.d.g.F, sind für das Regionale Zentrum Fürstenfeld maximalen Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen pro EZ-Einheit, wie nachstehend angeführt, vorgeschrieben.

Gemäß den Bestimmungen der „alten EZ-Verordnung“ (LGBI. Nr. 35/1988, Novelle LGBI. Nr. 53/1989) gelten für Einkaufszentren im Regionalen Zentrum Fürstenfeld folgende Verkaufsflächen bzw. Gesamtbetriebsflächen. Einkaufszentren I mit Flächenbegrenzung von 3.000 bzw. 5.000 m<sup>2</sup>; Einkaufszentren II mit einer Flächenbegrenzung von 3.000 bzw. 5.000 m<sup>2</sup>.

Gemäß den Bestimmungen der „neuen EZ-Verordnung“ (LGBI. Nr. 25/2004 bzw. LGBI. Nr. 58/2011 idgF.) beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren 1 und 2 für das regionale Zentrum Fürstenfeld 15.000 m<sup>2</sup>. Davon beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel bei Einkaufszentren 3.000 m<sup>2</sup>.

Gemäß dem „Versteinerungsprinzip“ gilt jeweils die Rechtslage zum Beschlusszeitpunkt des Flächenwidmungsplanes, sofern Übergangsbestimmungen nichts anderes vorsehen.

#### **4.) Räumliche Zuordnung**

Für Einkaufszentrengebiete der Kategorie „Einkaufszentrum I“ darf gemäß §3 Abs. 3 und 6 des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur, LGBI. Nr. 35/1988, die kürzeste Fußwegverbindung zwischen den Grenzen des nächstliegenden zentralörtlichen Kerngebietes und dem Einkaufszentrengebiet maximal 500 m betragen. Bei ggst. Einkaufszentrengebiet liegt die kürzeste Fußwegverbindung zwischen dem Einkaufszentrengebiet und dem zentralörtlichen Kerngebiet knapp unter 500 m bzw. die Fußweglänge zu einem öffentlichen Großparkplatz am Rand des zentralörtlichen Kerngebietes unter 300 m. Diese Bestimmung wurde mit der Einkaufszentrenverordnung LGBI. Nr. 25/2004 geändert. Die maximale Entfernung von der Grenze des betreffenden Kerngebietes des zentralen Ortes wurde auf 100 Meter reduziert, sodass eine wesentlich stärkere Anbindung an die Kerngebiete sichergestellt ist.

#### **~~5.) Sicherung der Einheit des Einkaufszentrums~~**

~~Zur Sicherung der Einheit von Einkaufszentren dürfen nur solche Einkaufszentren die den Definitionen bzw. Festlegungen betreffend Einkaufszentren gemäß § 31 des Stmk. Raumordnungsgesetzes StROG 2010 idgF entsprechen auf ggst. Grundstücken errichtet werden, wobei die maximalen Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen je Betrieb gemäß Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur, LGBI. Nr. 35/1988 bzw. LGBI. Nr. 25/2004 bzw. LGBI. Nr. 58/2011 idgF, nicht überschritten werden dürfen.~~

Bereits die derzeitigen Festlegungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes und die auf dieser Basis erfolgte Ausführung von baulichen Anlagen zeigt einerseits eine strukturelle Einheit, d. h. eine von West nach Ost entlang der Aufschließungsstraße erfolgte Bebauung, jedoch auch eine Heterogenität in der jeweiligen Erscheinung des Baukörpers. Die Forderung nach einer „Einheit des Einkaufszentrums“ geht daher insofern in's Leere, als die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere die offene Bebauungsweise dies nicht fördern. Im Sinne einer Fortschreibung der festgestellten Bebauungsstruktur und auch der Festlegungen des

rechtsgültigen Bebauungsplanes wird die Sicherung der Einheit des EKZ daher als nicht erforderliche Festlegung herausgenommen.

## **6.) Bebauung mit Bauungsweise und Maß der baulichen Nutzung**

Die baulichen Anlagen sind aus Gründen der besseren Einfügung in das Landschaftsbild in offener Bauweise zu errichten und die Gebäude großflächig mit industriell – gewerblicher Prägung auszuführen. Grundsätze des behindertengerechten bzw. barrierefreien Bauens sind zu beachten.

Aufgrund der Vorschriften für Einkaufszentren gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 2010 i.d.g.F. in Verbindung mit dem Landesentwicklungs-, wie auch dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion (politischer Bezirk) Fürstenfeld, sowie insbesondere des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur, LGBI. Nr. 35/1988 bzw. LGBI. Nr. 25/2004, bzw. LGBI. Nr. 58/2011 idgF bezüglich Festlegung maximaler Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen und Festlegung der Bebauungsdichte bzw. des Bebauungsgrades, wurden die Bebauungsdichte mit 0,2 – 0,8 bzw. 0,2 – 1,0 und der Bebauungsgrad mit 0,4 festgelegt.

Bezüglich der festgelegten Bebauungsdichte und dem Bebauungsgrad sind die Grundstücke in der Teilflächen 3 als eine Einheit zu betrachten, weshalb die Grenzwerte sowohl der Bebauungsdichte als auch des Bebauungsgrades auf die Summe der Teilflächen ggst. Grundstücke anzuwenden sind.

Grundstücksabstände sind laut Baugrenzlinien einzuhalten, sofern im § 13 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. nicht größere Abstände gefordert sind.

Um nicht eine drastische Abgrenzung zum Umland hervorzurufen, sondern einen Übergang zu den übrigen, landw. Genutzten Flächen zu schaffen, sowie zur Hintanhaltung einer möglichen Verunstaltung des Landschaftsbildes sind die Abzäunungen auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken.

Die Anzahl der Geschoße darf die maximale Geschoßzahl (2 Vollgeschosse) nicht überschreiten, wobei die vorgeschriebenen Mindest- und Maximalhöhen für Gebäude gemäß § 3 Abs. 8 ggst. Verordnung einzuhalten sind.

Die in der zeichnerischen Darstellung innerhalb der Baugrenzlinien dargestellten Baukörper bilden keine verbindliche Festlegung der Baukörpersituierung, sondern lediglich eine schematische Darstellung einer möglichen Bebauung.

Um ein geschlossenes Erscheinungsbild mit den benachbarten Bauten des Industrie- und Gewerbegebietes bzw. Einkaufszentren zu ermöglichen sind Flachdächer, geneigte Satteldächer bis 30° Dachneigung zulässig.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht übermäßig zu beeinträchtigen sind großflächige Blech- und Welleternitdeckungen nicht zugelassen. Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und dem

Rückhalt des Regenwassers (vor allem im Bezug auf die gespannte Abflusssituation im ggst. Bereich des Hühnerbaches) sind Flachdächer zu begrünen (zumindest extensive Begrünung).

### 1. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Im Zuge der 1. Änderung des TBPI Automeile wurde die Baugrenzlinie in allen 3 Teilflächen abgeändert (siehe Plandarstellung).

In Teilfläche 1 wurde die Baugrenzlinie im nordöstlichen Bereich bis an den Planungsraum herangeführt, sowie in nördliche und südlicher Richtung erweitert.

In Teilfläche 2 wurden die vormals zweigeteilten Baugrenzlinien aus Gründen einer möglichst flexiblen Baukörperverteilung zusammengeführt und ein Vorrücken in Richtung Servitutzufahrt vorgenommen.

Des Weiteren wurde die Baugrenzlinie zwischen den Teilfläche 2 und 3 zusammengeführt und in Teilfläche 3 nach Süden vorgerückt.

Durch den vorgesehenen Servitutsweg im nördlichen Bereich der Teilfläche 2 und 3 erfolgt ein Verrücken der Baugrenzlinie in den Planungsraum hinein.

### 2. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Das Grundstück mit der Nr. 1582/5 wurde in der Mitte geteilt und erfolge an dieser neuen Grenze die Betriebsflächenteilung. Dadurch ergeben sich auch für die benachbarten Betriebe in Teilfläche 2 und Teilfläche 3 annähernd gleiche Flächenausmaße.

Um die Erreichbarkeit innerhalb des EZ-Areals und die Zufahrt zu jedem einzelnen Grundstück zu gewährleisten, wurde die Baugrenzlinie im Bereich der Grundstücke Nr. 1582/4 und 1582/5 zurück genommen.

Gegenüber der Festlegung des FWP VF. 3.29 und FWP VF 0.16 wurde die Bebauungsdichte auf die ursprüngliche Mindestdichte von 0,2 herabgesetzt, da auch durch einen Zubau am bestehenden OBI-Neubau eine Bebauungsdichte von 0,5 kaum erreicht werden kann. Dies insbesondere auch in Hinblick auf die im dortigen Einkaufszentregebiet errichteten eingeschossigen Hallen. Gemäß den Festlegungen des Teilbebauungsplans können innerhalb der im Teilbebauungsplan festgelegten Baugrenzlinien auch 2-geschossigen Gebäuden bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 Metern errichtet werden. In Hinblick auf die noch unbebauten östlichen Flächen (Teilfläche 3) wurde daher eine maximale Bebauungsdichte von 1,0 festgelegt bzw. aus dem FWP übertragen.

### 3. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Die Baugrenzlinie im Bereich des Grundstückes Nr. 1582/7 wird bis zur südöstlich definierten Bauplatz-Zufahrt und in nordwestliche Richtung bis zur Grundstücksgrenze erweitert. Die Erweiterung dieser Baugrenzlinie in südwestliche Richtung wird unter Einhaltung eines 3 Meter breiten Abstandsstreifens zur Grundstücksgrenze der Servitutsstraße festgelegt.



#### 4. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Die Bebauungsdichte im Bereich der Teilfläche 1 bzw. der Grundstücke Nr. 1582/2 wird von derzeit 0,2 – 0,8 auf nunmehr 0,2 – 1,0 angehoben, da mit der vorausgehenden FWP-Änderung VF 0.16 eine Anpassung an die bereits erfolgten Dichteanhebungen in den angrenzenden Einkaufszentrengebieten erfolgt.

#### 5. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Für die Teilfläche 3 wird die Bebauungsdichte mit 0,5 – 1,0 aus dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan übernommen. Der Bebauungsgrad wird mit 0,6 neu festgelegt. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass nach den nunmehr geltenden Bestimmungen des § 89a Stmk. BauG 1995 idGF LGBI 73/2023 Stellplätze für Einkaufszentren in Verbindung mit den baulichen Anlagen zu errichten sind und sich dies naturgemäß in einer Erhöhung der Dichte und des Bebauungsgrades zeigen wird. Dies entspricht auch einer geforderten besseren Ausnutzung des jeweiligen Bauplatzes im Sinne flächensparenden Bauens.

Die Baugrenzlinien wurden prinzipiell aus der 2. Teilfläche in die 3. Teilfläche fortgeführt, in der 3. Teilfläche jedoch auf den Umstand eines größeren Gebäudevolumens geringfügig adaptiert.

#### **7.) Verkehrsflächen**

Die mit den Widmungen "Einkaufszentrum I" und "Einkaufszentrum II" versehenen Grundstücke sind über eine Erschließungsstraße (Nebenfahrbahn), welche parallel zur B319 zu verlaufen hat bzw. über einen Kreisverkehr, verkehrsmäßig zu erschließen (Haupterschließung – vergl. zeichnerische Darstellung). Ggst. Nebenfahrbahn hat aus Verkehrssicherheitsgründen eine Breite von mind. 6 m aufzuweisen und kann an die bereits bestehende Zufahrtsstraße zum Nachbargrundstück mit der Nr. 1499/13 angeschlossen werden. Die genannte Zufahrtsstraße zum Nachbargrundstück hat einen bereits vorhandenen Anschluss an die B319, welcher weiter nordwestlich ggst. Grundstücke liegt. Im Zuge des Verfahrens betreffend des Teilbebauungsplanes "Konsumgründe" 1997 wurden die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Rechtsabbieger von der B65 in ggst. Nebenfahrbahn im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke des Grundstückes mit der Nr. 1499/7 bereits geschaffen, weshalb die Darstellung ggst. Anschlusses und somit der Anschluss selbst, vom Teilbebauungsplan "Konsumgründe" 1997 in den ggst. Bebauungsplan "Automeile" übernommen wurde.

Die Grundstückszu- und Grundstücksabfahrten sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Gesundheit (unzumutbare Staubbelastung) sind die Wege und Verkehrsflächen, sowie die Grundstückszufahrten zu befestigen und staubfrei auszubilden.

Flächen für den ruhenden Verkehr bzw. Abstellflächen für Fahrzeuge sind gem. Stmk. Baugesetz i.d.g.F. zu errichten und können mit Betonpflastersteinen und in den Fugen aufkommenden Rasen



ausgestaltet sein. Eine Begrünung der Abstellflächen ist unbedingt anzustreben (Entgegenwirken der übermäßigen Versiegelung).

Für eine entsprechende Anzahl an behindertengerechten Parkplätzen ist zu sorgen. Es gilt das Stmk. Baugesetz i.d.g.F. sinngemäß. Unbeschadet des Stmk. Baugesetzes i.d.g.F. sind jedenfalls je Hauptgebäude mindestens zwei behindertengerechte Parkplätze in unmittelbarer Nähe zu einem barrierefreien Eingang zu errichten.

Eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu ggst. Grundstücken ist der Behörde bei der Bauverhandlung nachzuweisen.

Bei der Ausführung der Fahrstraßen sind Steigungen über 8% nicht zulässig. Die Ausführung bezüglich der Breite ist dem Verwendungszweck anzupassen sofern in dieser Verordnung und durch dieser Verordnung zugrundeliegende Gesetze und Vorschriften nicht größere Breiten vorgeschrieben wurden, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit zu legen ist.

#### 1. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Durch die erfolgte Errichtung des Kreisverkehrs erfolgte die planliche Anpassung an dessen tatsächliche Lage.

Zusätzlich zu dem im TBPL dargestellten Parzellenteilungen gemäß DKM-Stand vom (02/2008) wurde im Bereich der Servitutzufahrt eine Parzellenteilung vorgenommen, um eine rechtliche Übernahme der Servitutstraße durch die Gemeinde zu ermöglichen.

Der bereit in Teilfläche 1 angedacht Weg nördlich des Planungsgebietes soll nunmehr auch für die Teilflächen 2 und 3 festgelegt werden, um die Zulieferung zu den Ladezonen und Zufahrt für Einsatzfahrzeuge zu ermöglichen.

#### 2. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Änderung der Lage und Anzahl der Zu- und Abfahren zu den Grundstücken Nr. 1582/4 und Nr. 1582/5 gemäß dem Verkehrskonzept von Dipl.-Ing. Rauer.

Das Verkehrskonzept von Dipl.-Ing. Rauer mit den Schleppkurven und dem Fuß- und Radweg wurde übernommen. Damit erfolgt eine Detaildarstellung die nicht als Änderung zu werten ist, da eine entsprechend Grundstücksteilung für den Fuß- und Radweg bereits in der 1. Änderung des TBP eingetragen wurde (Doppellinie entlang der Servitutzufahrt).

Im Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept soll auch eine neue Grundstücksteilung entlang der Servitutzufahrt bzw. dem Fuß- und Radweg erfolgen. Die Veränderung dieser Grundstücksgrenze entspricht dem rechtskräftigen Teilbebauungsplan wurde ebenfalls als Detaildarstellung gewertet und ist daher nicht Gegenstand der 2. Änderung.

#### 4. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Das Grundstück Nr. 1582/2 wird gemäß dem Grenzkataster vom Okt. 2018 verkehrstechnisch über das Grundstück Nr. 1582/14 erschlossen. Für die Anlieferung besteht darüber hinaus eine weitere Zufahrt über den Servitutsweg Grst. Nr. 1582/13. Eine Änderung im Planwerk des Teilbebauungsplanes erfolgt dahingehend, dass eine Verlängerung des Servitutsweges über das Grundstück Nr. 1582/2 nicht mehr erforderlich ist.

#### 5. Änderung des Teilbebauungsplanes

Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass nach den nunmehr geltenden Bestimmungen des § 89a Stmk. BauG 1995 idGF LGBI 73/2023 Stellplätze für Einkaufszentren in Verbindung mit den baulichen Anlagen auf 2 Nutzungsebenen zu errichten sind.

Demnach werden für die geplante Einkaufszentrennutzung die Flächen für den ruhenden Verkehr im Gebäudebereich vorgesehen. Dies bedeutet wahlweise die Überbauung der Parkplätze mit dem Einkaufszentrum, oder aber die Schaffung von Parkplätzen auf dem Einkaufszentrum, wodurch die Anlage von Rampen erforderlich ist.

Die für die Dienstleistungsnutzung erforderlichen Kfz-Stellplätze samt den erforderlichen Zu- und Abfahrten werden gänzlich getrennt zu den Verkehrsflächen des Einkaufszentrumsbereiches angelegt. Dies wird durchgeführt, um eine bauliche Einheit von Einkaufszentrum einerseits und Dienstleistungsbereich andererseits zu verhindern.

#### **8.) Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Leitungen sind generell unterirdisch zu führen.

Die Schmutzwasserentsorgung und Wasserversorgung hat über das bereits vorhandene öffentliche Netz zu erfolgen, dafür erforderliche Leitungsverlegungen sowie sonstige Leitungsverlegungen für Versorgungsleitungen sind im Zuge des Bauverfahrens abzuhandeln.

Meteor- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen oder nach einer wasserrechtlichen Bewilligung die Ableitung in einen öffentlichen Vorfluter mit dem Vorfluter vorgeschalteten Rückhaltebecken (auf Grund der gespannten Abflusssituation im ggst. Bereich) vorzusehen.

Grundsätzlich ist vor Umwandlung in vollwertiges Bauland eine wasserrechtliche Bewilligung für sämtlich geplanten Schutzmaßnahmen welche der Hochwasserfreistellung des künftigen Baugebietes dienen einzuholen.

### 1. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Die Hochwasserfreistellung ist aufgrund der wasserrechtlichen Genehmigung lt. rechtsgültigem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Fürstenfeld vom 10.08.2007 gegeben.

### 2. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Die Hochwasseranschlaglinien gemäß ABU 2008 wurden im TBP ersichtlich gemacht. Die Teilfläche 2 ist, da bereits großteils bebaut, als Sanierungsgebiet Hochwasser HQ100; die Teilfläche 3 als Aufschließungsgebiet Hochwasser HQ100, festgelegt.

In Zuge der FWP-Änderung 3.29 wurde seitens der FA19A und der BBL-Hartberg ausführlich auf die Niederschlagswasserentsorgung eingegangen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, *„dass es auf Grund eines hohen Grundwasserstandes bzw. auf Grund von Grundwasserspiegelschwankungen bei der Oberflächenwasserverrieselung zu Problemen kommen kann und somit dieser Umstand einer detaillierten Betrachtung zu unterziehen ist.“* (Stellungnahme FA19A, Schreiben vom 06.12.2010). Für eine geordnete Versickerung bzw. Ableitung der Niederschlagswässer ist daher im Zuge des Bauverfahrens ein Gesamtentsorgungskonzept vorzulegen. *Da das Einleiten von Dach-, Drainagen- und Oberflächenwasser auf bzw. in die Landesstraße und deren dazugehörenden Anlagen ist nicht gestattet.*

Dem Erläuterungsbericht wird ergänzend ein aktuelle Hochwasserabflussstudie des ZT-Büro Depisch beigelegt. Daraus ist erkennbar, dass das gesamte Planungsgebiet HQ-100 hochwasserfrei ist. Im Zuge von Bauverfahren im dortigen Areal wäre diese Studie noch mit der zuständigen Fachabteilung der Steiermärkischen Landesregierung abzuklären.

## **9.) Gestaltung von Freiflächen und Außenanlagen**

Gemäß § 28 Abs.2 Zif.4 „Inhalt der Bebauungsplanung“ Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. sind in den Bebauungsplänen jedenfalls die Freiflächen festzulegen.

Des weiteren werden durch die §§ 8 und 11 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F. grundsätzlich Belange der Gestaltung von Freiflächen geregelt.

Darüber hinaus ist jedoch zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gerade für ggst. Grundstücke aufgrund ihrer beabsichtigten Nutzung und der Lage in der Landschaft die Gestaltung der Freiflächen von großer Bedeutung. Daher wurden entsprechende Vorgaben in den ggst. Bebauungsplan aufgenommen.

Abzäunungen sind zur besseren Eingliederung in die Landschaft auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken und wenn möglich zu begrünen bzw. mit heimischen Gehölzen auszuführen. Eine behindertengerechte Planung und Anlage der Freiflächen und Außenanlagen ist obligat.



Bei der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ist auf die umliegende Vegetation unbedingt bedacht zuzunehmen, weshalb die Erhaltung vorhandener Bäume (Baumreihe mit vier Großbäumen entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke mit der Nr. 1499/14 und 1499/7) und die Bewahrung derselben vor Bauschäden obligat ist.

Wie in § 5 Abs 5 ggst. Verordnung angeführt können auch Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Es dürfen nur standortgerechte, heimische Gehölze und Stauden zur Verwendung kommen. Die Verwendung von Thujen und sonstigen ausländischen Gehölzen ist unbedingt zu vermeiden. Für Strauch- und Heckenpflanzungen sind vornehmlich attraktive, heimische Blütensträucher zu verwenden.

Der dauernden Pflege der Grünflächen ist großes Augenmerk zu schenken.

Wesentlich ist die Gliederung der Parkplatzflächen in kleinteilige Bereiche durch die Durchführung von Baumpflanzungen. Entlang der B319 soll je maximal 8 Pkw eine Baumpflanzung und in den nördlich dahinter liegenden Parkplatzbereichen je 12 PKW eine Baumpflanzung erfolgen.

Die Planung der Außenanlagen samt gärtnerischer Gestaltungsplanung ist der Behörde anlässlich der Bauverhandlung vorzulegen, um die Berücksichtigung der umliegenden Vegetation und die harmonische Einfügung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die grundsätzlichen Festlegungen in der zeichnerischen Darstellung betreffend der Begrünung, insbesondere die Anzahl der Bäume und die Anlage von Grünstreifen evtl. mit Bewuchs (Stauden und Sträuchern) zwischen den Parkplatzeihen, sind umzusetzen.

#### 1. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Die Parkierungsflächen wurden in Teilfläche 1 dahingehend verändert, dass diese in den westlichen Bereich des Planungsraums erweitert wurden. In Teilfläche 2 rücken die Parkierungsflächen aufgrund der erweiterten Baugrenzlinie in Richtung Süden. In Teilfläche 3 bleiben die Parkierungsflächen unverändert. Bezüglich der Parkierungsflächen wird angemerkt, dass die Lage der Parkplätze einen Vorschlag darstellt, deren Gestaltung gemäß vorliegendem Wortlaut auszubilden ist.

Im westlichen Bereich der Teilfläche 1 wird der Grünstreifen durch Parkierungsflächen verschmälert, eine Baumreihe bleibt durch die in §5 Abs. 2 ggst. Verordnung vorgeschriebene Mindestbepflanzung pro Stellplatz bestehen.

In Teilfläche 2 und 3 wird der Grünstreifen um den im Norden vorgesehenen Servitutsweg verschmälert. Im Bereich zwischen diesen Teilflächen entfällt aus Gründen einer geschlossenen Baugrenzlinie der Grünstreifen.

## 2. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Gemäß der Regelung des § 31 Abs. 10 StROG 2010 ist für die Verkaufsfläche von Neu- und Zubauten die Mindestanzahl der nach § 71 Abs. 3 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschosdecke derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden. Die Situierung der Garagen hat innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzlinien zu erfolgen. Hinweis Raumordnungsrecht siehe Beilage.

Die Grünanlagen wurden nun am Fuß- und Radweg ausgerichtet (Plankorrektur – kein Änderungsgegenstand!).

## 4. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Im westlichen Bereich der Teilfläche 1 erfolgt eine Neuordnung der vorgeschlagenen Situierung des Neubaus und der Parkierungsflächen in Anlehnung an den vorliegenden Projektentwurf.

## **~~10.) Wesentliche Änderung im ggst. Verfahren~~**

### 1. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Eine Änderung des TBPL Automeile erfolgte aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen, wodurch eine neue Grundstücksteilung (lt. 1. Änderung TBP), eine Änderung der Baugrenzlinie, eine die Erweiterung der Wegeführung, sowie eine geänderte Darstellung der Parkierungsflächen erforderlich wurde. Weiters wurde der aktuelle DKM-Stand (02/2008) in die Plandarstellung übernommen.

Eine Änderung des Wortlautes erfolgt in § 3 Abs. 2 zur Festlegung des betroffenen Gebiets (vollwertiges Bauland), sowie zur Grundstücksteilung. Des Weiteren wurde der Erläuterungsbericht um die Beschreibung der Änderungen zur Baugrenzlinie, der Wegeführung, der Parkierungsflächen und der Grundstücksteilung ergänzt.

In die Änderung des Teilbebauungsplans wird der seit 05.09.2007 rechtsgültige Zonierungsbeschluss „Automeile“, über die Erfüllung sämtlicher Aufschließungserfordernisse lt. Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 3.00 und die daraus folgende Umwandlung in vollwertiges Bauland, übernommen. Des Weiteren wurde gemäß rechtsgültigem Katasterstand eine Parzellenteilung von Grst.-Nr. 1582 durchgeführt.

### 2. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Teilweise wurden Beschreibungen aus dem Verordnungswortlaut in den Erläuterungsbericht transferiert (u. a. die unter diesem Punkt angeführten Erläuterungen für die 1. Änderung des Teilbebauungsplans).



Die notwendige Anpassung an die neue Rechtslage des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur und damit u.a. die Änderung der maximal zulässigen Verkaufsflächen bei EZ 2 von 3.000 m<sup>2</sup> auf 15.000 m<sup>2</sup> pro Einkaufszentrum.

Die Erweiterung der Regelungen für Einkaufszentrengebiet auf die Parzellen mit der Gst.-Nr. 1582/6 und 1582/7 gemäß den Festlegungen der FWP-Änderung VF 3.29.

Die Aktualisierung des Katasterstandes, Stand April 2010, und die Aktualisierung des Verkehrskonzeptes DI Rauer, bei gleichzeitiger Anpassung der Kotierungen.

Die Teilung des Gst.-Nr. 1582/5 und die Ausrichtung der Einkaufszentreneinheiten II und III an dieser neuen Grenze – dadurch annähernd gleiche Betriebsflächenausmaße.

Die Änderung bzw. Begradigung der Baugrenzlinie im Bereich Gst.-Nr. 1582/4 und 1582/5 da die Zu- und Abfahrt verlegt bzw. neue geschaffen wurden.

Die Erstellung eines Gesamtentsorgungskonzeptes zur Niederschlagswasserentsorgung ist auf Grund eines hohen Grundwasserstandes erforderlich und im Bauverfahren vorzulegen.

Für die Verkaufsfläche von Neu- und Zubauten sind nunmehr die gemäß Stmk. Baugesetz erforderlichen Abstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschoßdecke derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden. Die Situierung der Garagen hat innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzlinie zu erfolgen.

### 3. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplanes wurde die Teilfläche 3 im Bereich der dargestellten Grundstücksteilung für die Realisierung von Parkplätzen verkleinert. Mit der dritten Änderung des Teilbebauungsplanes wird nun der bebaubare Bereich um dieses Flächenausmaß von ca. 2.500 m<sup>2</sup> in südöstliche Richtung bis zu den Verkehrsflächen bzw. Zufahrten erweitert.

Die U-förmige Ausbildung des bebaubaren Bereiches entspricht dem vorherrschenden Orts- und Straßenbild im Bereich der Einkaufszentrengebiete an der Körmenderstraße.

### 4. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Die Änderung des Teilbebauungsplanes ist gemäß § 40 Abs. 4 Ziff. 1. StROG 2010 idgF. aufgrund der Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zur übergeordneten Planung der Gemeinde erforderlich. Das Grst. Nr. 1582/2 der westlichen Teilfläche wird entsprechend den Bestimmungen für die Widmungskategorie E2 gemäß FWP-Änderung VF 0.16 angepasst.



## **10.) Wesentliche Änderung im gegenständlichen Verfahren - Planungsintentionen**

Die grundsätzliche Intention für die 5. Änderung des Teilbebauungsplanes „Automeile“ ist die geplante Entwicklung der Teilfläche 3 des Geltungsbereiches und damit einhergehend die Umsetzung der nunmehr geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Stmk. ROG, aber auch des Stmk. BauG.

Insbesondere hinsichtlich der Freiflächengestaltung, Versiegelung, der Schaffung und Anordnung von Freiflächen, aber auch dem Gedanken des flächensparenden Bauens wurde für das Planungsgebiet nun angedacht, entgegen der bisher im Planungsgebiet entstandenen Bauten, folgende Aspekte umzusetzen:

- Anhebung der Geschossigkeit auf mindestens 2 Vollgeschosse, punktuell 3 Geschosse
- Nutzungsüberlagerung für die Kfz-Stellplätze für die Nutzung Einkaufszentren (gem. § 89a Stmk. BauG)
- Schaffung eines formal gewichtigen Abschlusses der von West nach Ost verlaufenden „Bebauungszeile“ durch städtebauliche Schwerpunktsetzung

### **Beschränkung der 5. Änderung auf die 3. Teilfläche**

Die 5. Änderung des rechtsgültigen Teilbebauungsplanes wurde bewusst nur auf die 3. Teilfläche angelegt, das Planungsareal der gegenständlichen 5. Änderung daher eingeschränkt. Begründung: Während die Teilflächen 1 bis 2 bereits vollständig mit Gebäuden bebaut sind und auch die bereits (für Einkaufszentren) erforderlichen Kfz-Stellplätze nach ursprünglich geltenden Bestimmungen des Stmk. ROG und des Stmk. BauG bewilligt und errichtet wurden, ist die 3. Teilfläche noch gänzlich unbebaut. Für dieses Areal soll die Umsetzung der nunmehr geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Stmk. ROG und des Stmk. BauG gewährleistet werden und ist allein schon hinsichtlich der Bestimmungen zu „Einkaufszentren“ und „Abstellplätzen für Einkaufszentren“ eine Adaptierung des Bebauungsplanes erforderlich. Für die bereits bebauten Teilflächen ist diese Adaptierung aus raumplanungsfachlicher Sicht nicht erforderlich.

### **Verbesserung des Nutzungsmix – Einkaufszentrum, Kino, Hotel, etc.**

Für das Areal der 3. Teilfläche wird seitens der Stadtgemeinde Fürstenfeld ein höherer Nutzungsmix angestrebt und wurde daher im Vorfeld der Erstellung der gegenständlichen Verordnung die Widmungskonformität von Dienstleistungsbetrieben, wie Hotel, Kino, etc. überprüft. Die Errichtung derartiger Anlagen soll bewusst auf dieser 3. Teilfläche forciert werden, um einen sehr dichten, belebten Bereich zu schaffen, welcher zwar außerhalb der Altstadt liegt, jedoch dadurch den Vorteil der Kfz-Erreichbarkeit über die überregionalen Verkehrswege mit der fußläufigen Verbindung aus der Altstadt (über Feistritzgasse, etc.) verbindet.

## Trennung von Baukörpern – Einkaufszentrum und Dienstleistungsbetriebe

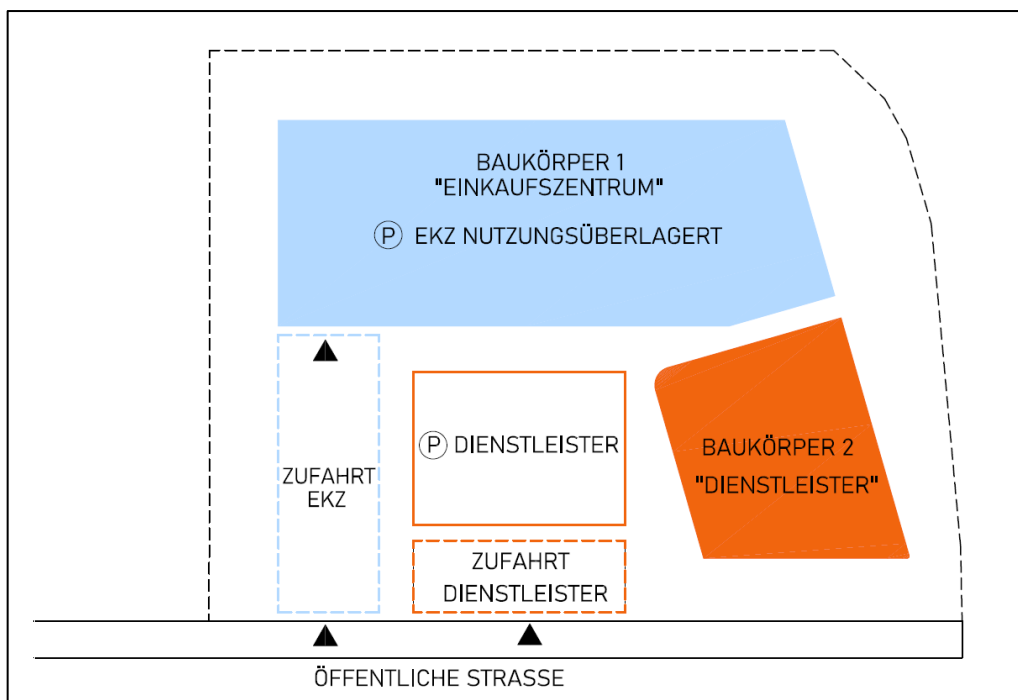
Es soll im Sinne des angestrebten Nutzungsmix einerseits der Gebäudekomplex eines „Einkaufszentrums“ und andererseits der Gebäudekomplex eines „Dienstleistungszentrums“, eventuell mit der Nutzung Hotel entstehen. Die beiden Gebäudekomplexe wurden derart über „vorgeschlagene Baukörperstellungen“ in der Plandarstellung der gegenständlichen Verordnung definiert, dass eine konsequente Trennung der beiden Funktionsbereiche möglich ist. Es lässt sich aus den Bestimmungen des § 30, Abs. 2 Stmk. ROG für Einkaufszentren ableiten, dass „Verkaufsflächen“ in mehreren Gebäuden zusammenzurechnen sind, wenn sie in einem Naheverhältnis stehen. Eine kumulierende Betrachtung bzw. das Verbot eines Naheverhältnisses zwischen einem Einkaufszentrum und einem Dienstleistungsbaukörper geht aus den Bestimmungen des Stmk. ROG jedoch nicht hervor. Es sollen daher auf der Teilfläche 3 beide Funktionen Platz finden.

## Trennung der Kfz-Abstellflächen für Einkaufszentrum und Dienstleistungsbetriebe

Ein wesentlicher Aspekt für die konsequente Trennung der beiden Funktionsbereiche ist die Trennung der Kfz-Stellflächen. Während nach den Bestimmungen des § 89a Stmk. BauG für Einkaufszentren besondere Festlegungen hinsichtlich der Anordnung und Ausformung von Stellflächen gelten, ist dies für Dienstleistungsnutzungen anders gelagert.

Es wurde daher im gegenständlichen Änderungsplan folgende Lösung definiert:

Die Zufahrt für die Stellplätze des EKZ erfolgt im Nahebereich der westlichen Grundgrenze nahe des bereits errichteten Verkaufsmarktes „OBI“. In der Tiefe des Grundstückes erfolgt die Zufahrt zu den nutzungsüberlagerten Stellplätzen des EKZ.



Die Zufahrt für die Nutzung Dienstleistungen erfolgt über eine separate Einfahrt – ausgehende von der Nebenfahrbahn. Die zuzuordnenden Stellplätze sind daher von jenen des EKZ separiert. Diese Lösung entspricht daher den Vorgaben des § 89a Stmk. BauG. Für die Stellplätze des Dienstleistungskomplexes wurden bewusst keine weiteren Festlegungen in ggst. Verordnung getroffen, da ohnehin im nachfolgenden Bauverfahren die Ausführung derartiger Stellplatzanlagen über die Bestimmungen des § 89 Stmk. BauG geregelt ist und sich insbesondere auch hinsichtlich der Einschränkung der Bodenversiegelung ausreichende Regelungen finden.

Anmerkungen: Wird eine Nutzung, wie etwa ein Kino im Baukörper des Dienstleistungsbereiches eingebaut, so ist die Anlage von Kfz-Stellplätzen gemäß den Bestimmungen des § 89 Stmk. BauG auszuführen. Wird eine Nutzung, wie etwa jene eines Kinos im Baukörper des Einkaufszentrums eingebaut, so folgt die Ausführung der Stellplätze den Vorgaben für Einkaufszentren, da eine bauliche Einheit mit dem Einkaufszentrum gegeben ist.

### **Höhere Baukörper im Straßen-, Orts- und Landschaftsbild**

Um eine möglichst dichte und bodensparende Bebauung zu gewährleisten, wurde das Planungsareal der 3. Teilfläche auf die Möglichkeit einer wesentlichen Anhebung der Baukörperhöhe untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass durch die im Osten und Norden vorhandenen Grüngürtel mit Bewuchshöhen bis zu 30 Meter eine Baukörperhöhe von mindestens 18 Meter vertretbar ist. Es wurden die Festlegungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörpergestaltung nicht verändert, sondern fortgeschrieben.

Es wird in diesem Zusammenhang festgestellt, dass sich die Stadtgemeinde Fürstenfeld der verpflichtenden Prüfung der Einbindung baulicher Anlagen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bewusst ist und die diesbezüglichen Detailprüfungen naturgemäß auf Basis der generellen Festlegungen des Bebauungsplanes in den nachfolgenden Bauverfahren – im Sinne des § 43, Abs. 4 Stmk. BauG – durchführen wird.



# EINWENDUNGSBEHANDLUNG

## I Gemeinderatsbeschluss Einwendungsbehandlung

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom 21.03.2024 die in der Anhörungsphase eingegangenen Einwendungen wie folgt zu behandeln:

### 1. Amt d. Stmk. Landesregierung, A13 Referat Bau- und Raumordnung, DI Dr. Birgit Skerbetz, GZ ABT13-533422/2023-8, v. 15.02.2024

Der Einwendung wird vollinhaltlich stattgegeben und folgende Anpassungen des Verordnungswortlautes und Planwerkes vorgenommen:

- 1.1 Die Diskrepanz in Bezug auf die genannten Grundstücke in der Teilfläche 3 und dem Geltungsbereich wurde im Verordnungswortlaut behoben: Es ist ausschließlich das Grundstück 1582/6 betroffen.
- 1.2 Wortlaut: Änderungen wurden redaktionell abgeändert und betreffen nur mehr die Teilfläche 3
- 1.3 Plandarstellung: Höhenschichtlinien wurden ergänzt
- 1.4 Der Geltungsbereich wurde auf die Baulandfläche reduziert
- 1.5 „Grenze Bauzone“: Der Terminus wurde ersatzlos gestrichen
- 1.6 Lesbarkeit: Die Layerstruktur des Planes wurde adaptiert und somit die Lesbarkeit hergestellt
- 1.7 Überlagerung „Baufeld“ und „Kfz-Stellflächen“: diese Diskrepanz wurde behoben
- 1.8 „Allgemeine Fläche – Bebaubare Fläche“: die Bezeichnung wurde aus der Legende genommen
- 1.9 Der Bebauungsvorschlag wurde aus dem rechtlich verbindlichen Plan entfernt
- 1.10 Die Darstellung der Bäume wurde als „Bepflanzungsgebot“ adaptiert
- 1.11 Die Nutzungsschablone wurde angepasst und für die Bereiche der 2-Geschossigkeit und der punktuellen 3-Geschossigkeit zugeordnet

### 2. Amt d. Stmk. Landesregierung, A15 Referat Bautechnik und Gestaltung, DI Marion Schubert, GZ ABT15-932/2022-54, v. 29.01.2024

- 2.1 Der Grad der Bodenversiegelung wird im Verordnungswortlaut ergänzt.
- 2.2 Es werden im Verordnungswortlaut gestaltungsrelevante Festlegungen für die Fassaden und die Farbgebung eingeführt.

3. **Amt d. Stmk. Landesregierung, A16 Referat Wasser, Umwelt und Baukultur,**  
**DI Eva Maria Leitner, GZ ABT14-70596/2019-5, v. 9.01.2024**

Der Einwendung wird vollinhaltlich stattgegeben und folgende Anpassungen des Verordnungswortlautes und Planwerkes vorgenommen:

- 3.1 Die bebaubare Zone wurde dahingehend in der Plandarstellung angepasst, dass diese nicht in die Hochwasserabflussfläche hineinragt.

- 4 **Amt d. Stmk. Landesregierung, A16 Verkehr und Landeshochbau, Helmut Stubenberger**  
**ABT16-70585/2019-5, v. 8.01.2024**

- 4.1 Stellungnahme – Die Stellungnahme wird vollinhaltlich berücksichtigt und bewirkt keine Anpassung des Bebauungsplanes.

## II **Gemeinderatsbeschluss Bebauungsplan „Automeile“**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom 21.03.2024 den Bebauungsplan „Automeile/5. Änderung“ im Stand 28.02.2024.

Planverfasser:



Arch. DI Klaus Richter

